SENTENCIA DEL 14 DE MARZO DEL 2007, No. 9

Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 25 de mayo del 2006.

Materia: Tierras

Recurrente: Ayuntamiento Municipal de Yamasá.

Abogado: Lic. Félix T. Heredia Heredia.

Recurrido: Pascual Henry Matos Belén.

Abogado: Lic. Jesús A. Novo G.

CAMARA DE TIERRAS, LABORAL, CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO Y CONTENCIOSO-TRIBUTARIO.

Rechaza

Audiencia pública del 14 de marzo del 2007.

Preside: Juan Luperón Vásquez.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento Municipal de Yamasá, corporación edilicia de derecho público, con domicilio social en la calle Gastón F. Deligne del municipio de Yamasá, provincia de Monte Plata, representada por el síndico Lic. Julián Cruz Almonte, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 25 de mayo del 2006, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. Carlos Hernández, en representación del Lic. Jesús A. Novo G., abogado del recurrido Pascual Henry Matos Belén;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 25 de julio del 2006, suscrito por el Lic. Félix T. Heredia Heredia, cédula de identidad y electoral núm. 005-0037698-2, abogado del recurrente, mediante el cual propone los medios que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 10 de agosto del 2006, suscrito por el Lic. Jesús A. Novo G., cédula de identidad y electoral núm. 001-0249226-1, abogado del recurrido;

Visto el auto dictado el 12 de marzo del 2007, por el Magistrado Juan Luperón Vásquez, Presidente de la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama en su indicada calidad al Magistrado Pedro Romero Confesor, Juez de esta Cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

La CORTE, en audiencia pública del 7 de febrero del 2007, estando presentes los Jueces: Juan Luperón Vásquez, Presidente; Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez y Darío O. Fernández Espinal, asistidos de la Secretaria General y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una litis sobre terreno registrado (Solicitud de reconocimiento y registro de mejoras), en relación con el Solar No. 1 de la Manzana No. 4, del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, debidamente apoderado, dictó el 5 de mayo del 2005, su Decisión No. 5, cuyo

dispositivo aparece copiado en el de la sentencia impugnada; b) que contra esa decisión ninguna de la partes recurrió en apelación; pero, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central procedió a la revisión de la misma en audiencia pública, revisión a la que comparecieron ambas partes y en fecha 25 de mayo del 2006, dicho tribunal dictó la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **A1ro.-** Rechaza las conclusiones del representante legal del Ayuntamiento de Yamasá, provincia de Monte Plata, por falta de sustentación legal; **2do.-** Confirma con modificaciones, la Decisión No. 5 de fecha 5 de mayo del año 2005, enunciada como registro de mejoras en el Solar No. 1 Manzana 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, para que se rija de acuerdo a la presente: **Primero:** Se acoge el pedimento de registro de mejoras a favor del señor Pascual Henry Matos Belén, dentro del Solar No. 1 de la Manzana 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, propiedad del Ayuntamiento de Yamasá (o común de Yamasá); **Segundo:** Ordena, el registro de mejoras construidas por el señor Pascual Henry Matos Belén, dentro de una extensión superficial de 18.20 M2, en el Solar No. 1 Manzana 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, provincia de Monte Plata, propiedad del Ayuntamiento de Yamasá en virtud del artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras y el contrato suscrito en fecha 17 de junio de 1997, por el Síndico y el señor Pascual Henry Matos Belén, en virtud del artículo 4 de dicho contrato; **Tercero:** Se ordena, al Registrador de Títulos del Departamento de Monte Plaza lo siguiente: a) Anotar en el Certificado de Título No. 176 que ampara los derechos que le asisten al Ayuntamiento de Yamasá o común de Yamasá dentro del Solar 1 Manzana 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, que dentro de este Solar existe una mejora consistente en un local de blocks y zinc construida en un área de 18.10 metros cuadrados que es propiedad del señor Pascual Henry Matos Belén, dominicano, mayor de edad, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral No. 005-0024359-7, domiciliado y residente en la calle Eulalio Díaz Matos No. 19 del municipio de Yamasá, en virtud del artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras y artículo 4 del contrato suscrito con el Ayuntamiento de fecha 17 de junio del año 1997; b) Expedirle al señor Pascual Henry Matos Belén, dominicano, mayor de edad, comerciante portador de la cédula de identidad y electoral No. 005-0024359-7, domiciliado y residente en la calle Eulalio Díaz Matos No. 19 del municipio de Yamasá, un duplicado del dueño de Registro de Mejoras construida en una extensión superficial de 18.20 M2. dentro del Solar No. 1 Manzana No. 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, propiedad del Ayuntamiento de Yamasá o común de Yamasá; c) Requerir al Síndico, el duplicado del Dueño del Ayuntamiento o común de Yamasá, para hacer anotación de lugar@;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial introductivo los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de base legal;

Considerando, que en el desarrollo de ambos medios, los cuales se reúnen para su examen y solución por su íntima relación, el recurrente alega, en síntesis: a) que se han desnaturalizado los hechos porque a pesar de que el contrato de arrendamiento por el término de cuatro (4) años de una porción de terreno dentro del ámbito del Solar No. 1 de la Manzana No. 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, bajo la condición de que el arrendatario, ahora recurrido, debía edificar unas mejoras, él no lo hizo y que esa autorización se otorgó sin poder y sin que la firma fuera legalizada por un notario que certificara su autenticidad y legalidad; b) que al arrendatario Pascual Henry Matos Belén, le fueron recibidos valores luego de ser rescindido el contrato, circunstancia en que se afirma edificó las mejoras existentes, las que por tanto no debe ordenarse su inscripción o registro porque el derecho a

ello había caducado; pero,
Considerando, que en la sentencia impugnada se dan por establecidos los siguientes hechos: **A1ro.-** Una Certificación del Registro de Título de donde se desprende que el Solar No. 1 Manzana No. 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, con una extensión superficial de 00 Has., 06 As., 52.09 Cas. o sea, 652.09 M2., es propiedad de la común de Yamasá; **2do.-** Un contrato de arrendamiento suscrito por el Ayuntamiento de Yamasá y el señor Pascual Henry Matos Belén, otorgado en virtud de la autorización dada en fecha 12 de abril de 1997, que dice así: Artículo 1. El Ayuntamiento da en arrendamiento el Solar No. 1 Parte, Manzana No. 4 del Distrito Catastral No. 1, ubicado en la calle María Matilde Estévez No. ___, con 4,00-2.50 metros de frente y 5.70-5.50 metros de fondo, o sea, con una extensión superficial de 10.20 metros cuadrados y con los siguientes linderos: al Norte C/Gral. Eusebio Manzueta; al Sur Parte del Solar No. 1, Prop. del Ayuntamiento; al Este C/ María Matilde Estévez y al Oeste c/Gral. Eusebio Manzueta. Art. 2.- El arrendatario se obliga a edificar en el solar arrendado dentro del término de un año contado a partir de la fecha de este contrato: a cumplir las disposiciones en las leyes, ordenanzas o resoluciones municipales relativos a los arrendamientos y ocupantes de solares, y a no usar el terreno arrendado para otros fines que los específicos en este contrato, no pudiendo ni subarrendar, ni ceder o traspasar a ninguna otra persona sus derechos y acciones sin previa autorización por escrito del Ayuntamiento. Párrafo: partir de la firma del presente contrato, el arrendatario queda en posesión de este solar y deberá tomar las medidas de lugar para mantener su tranquila posesión, pues el Ayuntamiento no será responsable de las turbaciones o violaciones de que sea objeto dicho solar de parte de tercero. Art. El arrendatario se obliga a mantener arrendado en buen estado y a pagar anualmente por adelantado la suma deY o la que corresponda según la tarifa vigente, valor que depositará sin retardo alguno en la Tesorería Municipal, el primer año al suscribir el contrato, y los siguientes a mas tardar el 31 de marzo de cada año. Queda entendido como condición esencial que a falta de pago del precio del arrendamiento en la forma establecida treinta días después en que el mismo debe ser hecho, este contrato quedará rescindido de pleno derecho y se ejecutará el desalojo sin previa notificación de desahucio, renunciando el arrendatario a todos los requerimientos, excepciones y plazos que le acuerde la ley. Párrafo: Las anualidades se contarán del 1ro. de enero al 31 de diciembre de cada año, pero el primer pago se hará en la proporción que corresponda desde la firma de este contrato hasta el 31 de diciembre. Art. 4. Las edificaciones que el arrendatario está obligando a hacer en el solar arrendado, o las que haya edificado a esta fecha, quedarán afectadas; 1.- al pago de los impuestos o arbitrios adeudados por el arrendatario sobre las mismas. 2do. al pago de los gastos judiciales en que incurriere como consecuencia de la rescisión de este contrato; y 3ro. al pago de las anualidades adeudadas por el arrendatario al Ayuntamiento. En consecuencia, no podrá el arrendatario, sin el consentimiento del Ayuntamiento, ceder o traspasar a terceras personas los derechos que haya adquirido o adquiera sobre las mejoras que existen o se edifiquen en el solar arrendado. Párrafo: Cualquier mejora que se edifique en el solar objeto de este contrato, el Ayuntamiento no la reconocerá sino de la propiedad exclusiva del arrendatario; en consecuencia, si el arrendatario consiente o tolera a otra persona la edificación de cualquier mejora, este contrato quedará rescindido de pleno derecho y se ejecutará el desalojo en la forma prescrita por el artículo tercero. Art. 5. El arrendatario no podrá realizar obras que puedan desmejorar el solar arrendado sin previa autorización escrito del Ayuntamiento. Art. 6. El presente contrato comenzará a regir desde su fecha y terminará cuando convenga a una de las partes rescindirlo a una de las partes rescindirlo, pero en ningún caso y bajo ninguna

circunstancia su duración excederá de veinte años. Art. 7. Queda convenido que este contrato de arrendamiento está sujeto a quedar resuelto de pleno derecho, mediante simple notificación que haga el Ayuntamiento considere necesario utilizar el solar arrendado para fines de utilidad pública, o que se viole cualquiera de las obligaciones contraídas por el arrendamiento con motivo de este contrato el arrendatario elige domicilio en esta ciudad en la casa No. 19 de la calle María Matilde Estévez. Hecho y firmado en dos originales de un mismo tenor uno para cada parte; hoy día 17 del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997). **3.-** Certificación dada por la Secretaría del Ayuntamiento donde certifica que fue suspendido el contrato de arrendamiento del solar que ocupa el señor Pascual Henry Matos Belén (el Tribunal observa que esta rescisión se hizo en fecha 30 del mes de septiembre del año 2003 y de forma unilateral y que existen recibos de pago de este arrendamiento otorgados al señor Pascual Henry Matos Belén de fecha 8 de enero del año 2003, 24 del mes de octubre del año 2003, del solar en cuestión, por los años 2003, 2004 y 2005 o sea, este señor tiene pago este arrendamiento hasta el 2005)@; (Sic),

Considerando, que también se expresa en la sentencia impugnada: AQue este tribunal entiende que los pedimentos del Ayuntamiento y sustentación de los mismos, carecen de base legal, pues en este caso no procede cuestionar el derecho que tenía el señor Pascual Henry Matos Belén para construir, pues el consentimiento previsto en las disposiciones del artículo 202 de la Ley de Registro de Tierras, se encuentra en el contrato de arrendamiento otorgado por este cuerpo idílico al señor Pascual Henry Matos Belén; que todo contrato sinalagmático obliga a las partes que lo suscriben y según disposiciones legales son ley entre los que lo suscriben; que en este caso especifico, existía un contrato de arrendamiento con cuotas pagadas hasta el año 2005, y una de las condiciones impuestas al arrendatario era construir una mejora y en el mismo se estipula que esta mejora que se construye es propiedad del arrendatario; este acuerdo no podía dejarse sin efecto de forma unilateral frente a estas condiciones@; (Sic),

Considerando, la desnaturalización de los hechos supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que cuando los jueces del fondo al examinar y ponderar las pruebas aportadas fundan en ellas su íntima convicción como ha ocurrido en la especie, hacen un uso correcto del poder soberano de apreciación de que están investidos en la depuración y apreciación de las pruebas; que en definitiva de lo que se queja el recurrente es de la forma en que dichos jueces apreciaron e interpretaron el contrato de arrendamiento aludido, en una forma distinta a como lo entiende dicho recurrente, lo que constituye una facultad privativa de los jueces del fondo que escapa al control de la casación, salvo que al hacerlo hayan incurrido en desnaturalización de esas pruebas, lo que no ha ocurrido en la especie;

Considerando, que el artículo 202, de la Ley de Registro de Tierras, sigue los lineamientos del artículo 189 de la misma ley y de su texto se infiere que sus exigencias conciernen únicamente a los documentos que van a ser presentados para su ejecución ante el Registrador de Títulos correspondiente, ocasión en que dichos documentos deben estar rodeados de las mayores garantías; que ésto resulta de la frase contenida en dicho artículo: AEl dueño del terreno registrado entregará al Registrador de Títulos un documento debidamente legalizado, en el cual expresará su consentimiento al registro de dichas mejoras, en los terrenos registrados en su nombre; que en consecuencia, cuando como en la especie la cuestión es planteada ante el Tribunal de Tierras, como consecuencia de una instancia o de una litis, la existencia de ese consentimiento puede ser restablecido por todos los medios de prueba;

Considerando, que resulta incuestionable de la lectura del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, que el recurrente autorizó expresamente por el mismo el recurrido a proceder a la construcción de unas mejoras si al momento de la suscripción de dicho contrato ya no lo había hecho, por lo que resulta evidente el derecho que a favor del último se originó en dicho contrato para que dicho arrendatario pudiera requerir el reconocimiento y registro de las mejoras por él construidas en el terreno arrendado; que, por otra parte, resulta irrelevante referirse a la alegada rescisión unilateral del contrato por parte del ayuntamiento recurrente, dados los términos claros y determinantes de los artículos 1134 y 1135 del Código Civil; que igualmente se advierte y comprueba que aún cuando el recurrente hubiese podido proceder a la rescisión unilateral de dicho contrato, en la especie carecía de causa legítima para ello puesto que el recurrido había pagado por anticipado el precio del arrendamiento hasta el año 2005, tal como se expresa en la sentencia impugnada, lo que impedía su rescisión por esa causa, sin que pudiera hacerlo por la no construcción de las mejoras porque las mismas fueron hechas y el contrato de arrendamiento contiene un término de duración de hasta veinte (20) años; que en tales condiciones los argumentos del recurrente carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en lo que respecta a la alegada falta de base legal, que ésta se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer, si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley, se hallan presentes en la sentencia, ya que este vicio no puede provenir u originarse sino de una exposición incompleta de un hecho decisivo, lo que no ha ocurrido en la especie, por cuanto en el fallo impugnado se expone congruente y suficientemente el resultado de la ponderación correcta del documento o contrato de arrendamiento intervenido entre las partes, en forma tal que ha permitido a esta Corte verificar la justa aplicación de la Ley que justifica el dispositivo de la decisión impugnada; que en consecuencia la alegada falta de base legal, carece de fundamento y debe ser desestimada y en consecuencia rechazando el presente recurso.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el Ayuntamiento Municipal de Yamasá, provincia de Monte Plata, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, el 25 de mayo del 2006, en relación con el Solar No. 1 de la Manzana No. 4 del Distrito Catastral No. 1 del municipio de Yamasá, cuyo dispositivo se ha transcrito en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al recurrente al pago de las costas y las distrae a favor del Dr. Jesús A. Novo G., abogado, quien afirma haberla avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara de Tierras, Laboral, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 14 de marzo del 2007, años 164E de la Independencia y 144E de la Restauración.

Firmado: Juan Luperón Vásquez, Julio Aníbal Suárez, Enilda Reyes Pérez, Darío O. Fernández Espinal y Pedro Romero Confesor. Grimilda Acosta, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do